

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, oostelijk deel

Zaak- & documentnr. : Z/25/143730 201729230

Projectleiding: Gert Jan Nust

Portefeuillehouder : P.J.H. Pennekamp

Opsteller : Ole van Beers -

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr: 088-6953352

Samenvatting

De gemeente is voornemens om ter plaatse van de agrarische gronden ten noorden van de Hamersestraat en ten zuiden van De Bult van Driegaarden de bouw van een woonwijk met maximaal 220 woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling 'Westervoort-Noord', waarbij eveneens een woonwijk wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige sportvelden van Westervoort. Deze ontwikkeling past niet in het omgevingsplan van de gemeente Westervoort. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de juridisch-planologische basis gecreëerd die de realisatie van deze woonwijk op het oostelijke deel van Westervoort-Noord mogelijk maakt. De ontwerp-omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Tijdens deze inzagetermijn zijn vijf ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen in het juridisch bindende deel van het plan. Daarnaast zijn er een aantal ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan waardoor het plan is verbeterd. Het plan blijft in hoofdopzet hetzelfde ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen en wordt daarom ter gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Beslispunten

1. De 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Westervoort-Noord, oostelijk deel' (bijlage 2) vast te stellen;
2. Het omgevingsplan 'Westervoort-Noord, oostelijk deel' met identificatiecode NL.IMRO.0293.OPWTVNRD01-VS01 (bijlage 3 t/m 24) gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van kostenverhaalregels in het omgevingsplan.

Aanleiding

Op 11 maart 2024 heeft de gemeenteraad van Westervoort de 'kadernota Westervoort Noord' vastgesteld en op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Westervoort de 'gebiedsvisie Westervoort-Noord' vastgesteld. De kadernota en de gebiedsvisie zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van de plannen voor Westervoort-Noord. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 10 november 2025 het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie voor Westervoort-Noord vastgesteld. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de door de raad vastgestelde kaders en de gebiedsvisie.

Om woningbouw mogelijk te maken op deze gronden is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk. Deze planwijziging is in lijn met de eerder vastgestelde gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie door de gemeenteraad is de planwijzigingsprocedure formeel opgestart en zijn de ontwerpplannen voor Westervoort-Noord, westelijk en oostelijk deel en het ontwerpplan voor het nieuwe Sportpark in Duiven gelijktijdig ter inzage gelegd.

Tijdens de zienswijzetermijn zijn vijf ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Daarnaast is het plan in deze periode ook ambtelijk beoordeeld en zorgvuldig nagelopen.

Planning

Met de ontwikkelaars is overeengekomen dat gestreefd wordt naar een start van de bouwwerkzaamheden in 2027. Naar verwachting kan dit plandeel in ca. 4 jaar worden gerealiseerd. Een en ander is mede afhankelijk van externe factoren zoals eventueel beroep tegen de omgevingsplanwijziging, beschikbaarheid van stroom en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Beoogd effect

De bouw van maximaal 220 woningen in het gebied waar deze planwijziging betrekking op heeft. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelen voor woningbouw die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Westervoort, Woonvisie Westervoort 2021-2030 en het daarbij behorende Woningbouwprogramma Westervoort.

Argumenten

1.1 In het ontwerpplan zijn enkele wijzigingen in de motivering van het plan doorgevoerd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

In reactie op het ontwerpplan zijn vijf ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Een samenvatting hiervan en de beantwoording van deze zienswijzen zijn in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Westervoort-Noord, oostelijk deel' (bijlage 2) opgenomen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het juridisch bindende deel van het plan zijnde de verbeelding en de planregels. De zienswijzen geven op enkel punten wel aanleiding om de motivering en de bij de motivering horende bijlagen aan te scherpen. Deze wijzigingen hebben met name betrekking een correcte en eenduidige weergave van het plangebied en het maximaal te bouwen woningen die het plan

mogelijk maakt. De volledige lijst met wijzigingen naar aanleidingen van de zienswijzen is opgenomen in Bijlage 2.

1.2 Het plan is naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen verbeterd.

Tijdens de inzagetermijn is het plan ambtelijk opnieuw beoordeeld en zorgvuldig nagelopen. Deze check heeft geleid tot het signaleren van enkele kleine gebreken en optimalisaties, die als ondergeschikte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan worden doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben onder andere betrekking op het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels en het aanpassen van de verbeelding naar aanleiding van dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het akoestisch rapport (bijlage 11) nader uitgewerkt waarbij het effect van het verlagen op de snelheid op de Hamersestraat op de nieuw te bouwen woningen beter in beeld is gebracht. De volledige lijst met ambtshalve wijzigingen is opgenomen in Bijlage 3. Alle wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en gericht op het verbeteren van het plan. Deze wijzigingen leveren geen wezenlijk ander plan op.

2.1 De omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, oostelijk deel, met alle bijbehorende stukken, toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Om een omgevingsplan te kunnen wijzigen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van ETFAL. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving met betrekking tot het plan. In de motivering behorende bij deze planwijziging (bijlage 5) is ingegaan op die regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor deze beoordeling. Naar aanleiding van de inzagetermijn is het plan geoptimaliseerd. Uit de definitieve motivering en bijbehorende onderzoeksrapporten (bijlage 5 t/m 26) blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan ETFAL.

2.2 Door te kiezen voor twee afzonderlijke planwijzigingen, voor respectievelijk het westelijk deel en het oostelijk deel van Westervoort-Noord, wordt voorkomen dat vertraging in één deelgebied de besluitvorming over het andere deelgebied beïnvloed.

De gebiedsontwikkeling Westervoort-Noord is opgesplitst in twee afzonderlijke omgevingsplanwijzigingen. Dit is gedaan omdat de gronden in het oostelijk deel momenteel in gebruik zijn als agrarische gronden en zodoende op korte termijn gereed gemaakt kunnen worden om de beoogde woningbouwplannen te realiseren. Op het westelijke deel zijn momenteel nog de sportvelden van SC Westervoort, AVW'66 en TV Westervoort gevestigd. De woningbouwontwikkeling op het westelijk deel is afhankelijk van de verplaatsing van de sportvelden en komt zodoende nog niet op korte termijn beschikbaar voor woningbouw. Door beide onderdelen van de gebiedsontwikkeling op te knippen worden de risico's op vertraging in de planwijzigingsprocedure voor het oostelijke deel verkleint, dit alles met als doel te afhankelijkheid tussen beide plangebieden te minimaliseren.

2.3 Het omgevingsplan voorziet in een parkeernorm die aansluit bij het daadwerkelijke autobezit in de toekomstige situatie.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is een onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Dit omdat in dit onderzoek ook een norm is opgenomen welke voor dit plan geldt. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er rekening houdend met dubbelgebruik voor de functies in het plangebied sprake is van een parkeerbehoefte in de openbare ruimte van 248 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte

om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren, in het stedenbouwkundig plan is dit aantal ruimschoots gehaald. Het parkeeronderzoek onderschrijft dat het maatwerk beter aansluit bij het daadwerkelijke autobezit. Daarbij wordt geconcludeerd dat het realiseren van minder parkeerplaatsen de ruimtelijke kwaliteit van de wijk sterk verbeterd. Daarnaast wordt met een lagere parkeernorm autobezit ontmoedigt en gebruik van andere vervoersmiddelen gestimuleerd.

2.4 Het stedenbouwkundig plan voor het oostelijk deel is inmiddels verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een paar optimalisaties in het stedenbouwkundig ontwerp die passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde bandbreedtes.

Het stedenbouwkundig plan is in de uitwerking verder geoptimaliseerd. Dit heeft met name in 'de punt' tussen de kleiputplassen tot een paar aanpassingen in de opzet geleid. In de eerdere verkaveling is de ontsluiting van drie bokjes aan de oostzijde van het plan niet efficiënt. Door de aanpassing krijgen alle woningen een efficiënte en logische positionering. Voorkanten zijn hiermee gericht naar de openbare ruimte: hoofdontsluiting, laan en groene ruimte en niet naar een parkeercoffer. Achterkanten naar het openbaar gebied worden zo voorkomen. Met de wijzigingen van het woonveld en een extra vrijstaande woning op het erf heeft ook het erf een nieuwe opzet gekregen/is geoptimaliseerd. De hoofdwooning van het erf komt nu in het verlengde van de weg te liggen. Het aantal woningen in de nieuwe verkaveling blijft ongewijzigd (210) en voldoet aan het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma: 25% sociaal, 33% betaalbaar en 42% vrije sector. De ligging van het groen is door de aangepast verkaveling iets aangepast maar blijft wat betreft de hoeveelheid gelijk. De aanpassingen passen daarmee in de door de raad vastgesteld bandbreedte voor aanpassingen. De verbeelding van het plan is aangepast om deze optimalisatie mogelijk te maken.

2.5 De planwijziging kan digitaal ontsloten worden als een TAM-omgevingsplanwijziging.

De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is een tijdelijke voorziening die gemeenten de mogelijkheid biedt om het omgevingsplan te wijzigen via de IMRO-standaard, zolang de volledige implementatie van de Omgevingswet en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet is voltooid. Door deze systematiek toe te passen kan de benodigde planwijziging op een snelle en efficiënte wijze worden doorgevoerd. Deze methode is bruikbaar tot 1 januari 2026. Aangezien dit plan voor die datum ter inzage wordt gelegd is de toepassing van deze TAM rechtmatig.

3.1 Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig.

De gronden waarvoor in deze omgevingsplanwijziging een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zijn eigendom van BPD Ontwikkeling en Nikkels Projecten. Met deze ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet worden verhaald. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd in de zin van artikel 13.13 lid 3 van de Omgevingswet zodat er voor de gemeente geen verplichting bestaat om kosten langs de publiekrechtelijk weg te verhalen. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen

Financiële paragraaf

De gronden waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn niet in eigendom van de gemeente Westervoort maar van twee projectontwikkelaars;

In maart 2026 is met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het plan en het kostenverhaal.

De betreffende gronden zijn om deze reden niet opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie. Het wettelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Participatie en communicatie

Het participatietraject voor Westervoort Noord is vastgelegd in het communicatie- en participatieplan Westervoort Noord dat op 19 juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld;

Bij het opstellen van zowel de gebiedsvisie als het stedenbouwkundig plan zijn diverse bewonersavonden en inloopavonden georganiseerd waarbij de deelnemers een raadplegende rol hadden;

Daarnaast is er een klankbordgroep samengesteld met daarin bewoners, (mogelijk) toekomstige bewoners, bedrijven en de gebiedspartners Natuurmonumenten, Waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland en het Rivierklimaatpark. De klankbordgroep heeft gedurende het gehele participatieproces een adviserende rol gehad;

Deze omgevingsplanwijziging vloeit voort uit de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan, welke in bovengenoemd participatief proces tot stand zijn gekomen;

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is verankerd in de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota en de gebiedsvisie Westervoort Noord. In het Beeldkwaliteitsplan Westervoort Noord wordt hier voor zowel de woningen als de in richting van de buitenruimte verder invulling aan gegeven. Het inrichtingsplan wordt opgesteld in nauw overleg met de afdeling R&B en Natuurmonumenten.

Intergemeentelijke samenwerking

Voor de verplaatsing van de sportvelden wordt samengewerkt met buurgemeente Duiven. Westervoort heeft hiervoor in overleg met Duiven gronden aangekocht. De wijziging van het omgevingsplan die nodig is voor de realisatie van het sportcomplex is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Duiven. Besluitvorming is voorzien in juni 2026.

Bijlagen

Nr.	Document nummer	Onderwerp	Openbaarheid
1	201729232	Concept-raadsbesluit gewijzigde vaststelling omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, oostelijk deel	Openbaar

2	201729169	Geanonimiseerde Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Westervoort-Noord, oostelijk deel	Openbaar
3	201729193	Motivatatie en Regels - omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, oostelijk deel	Openbaar
4	201729194	Verbeelding - omgevingsplanwijziging Westervoort-Noord, oostelijk deel	Openbaar
5	201729191	Bijlage bij de regels - Beeldkwaliteitsplan	Openbaar
6	201729192	Bijlage 1 bij de regels - Parkeeronderzoek	Openbaar
7	201729170	Bijlage 1 bij de motivering - Stedenbouwkundig ontwerp	Openbaar
8	201729171	Bijlage 2 bij de motivering - Quickscan waterhuishouding	Openbaar
9	201729172	Bijlage 3 bij de motivering - Grondwatermodellering	Openbaar
10	201729173	Bijlage 4 bij de motivering - Toelichting waterberging	Openbaar
11	201729174	Bijlage 5 bij de motivering - Bodemonderzoek oostelijk deel	Openbaar
12	201729175	Bijlage 6 bij de motivering - Nader en aanvullend bodemonderzoek Hamersestraat	Openbaar
13	201729176	Bijlage 7 bij de motivering - Notitie saneringsaanpak	Openbaar
14	201729177	Bijlage 8 bij de motivering - Bodemonderzoek 2006	Openbaar
15	201729178	Bijlage 9 bij de motivering - Vooronderzoek bodem	Openbaar
16	201729179	Bijlage 10 bij de motivering - Bodemonderzoek Hamersestraat	Openbaar
17	201729180	Bijlage 11 bij de motivering - Akoestisch onderzoek	Openbaar
18	201729181	Bijlage 12 bij de motivering - Advies omgevingsveiligheid	Openbaar
19	201729182	Bijlage 13 bij de motivering - Advies Veiligheidsregio	Openbaar
20	201729183	Bijlage 14 bij de motivering - M.e.r.- beoordelingsnotitie	Openbaar
18	201729184	Bijlage 15 bij de motivering - Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek	Openbaar
19	201729185	Bijlage 16 bij de motivering - Notitie archeologie duurzaam bouwen	Openbaar
20	201729186	Bijlage 17 bij de motivering - Quickscan Flora en Fauna	Openbaar
21	201729187	Bijlage 18 bij de motivering - Voortoets Natura 2000	Openbaar
22	201729188	Bijlage 19 bij de motivering - Stikstofonderzoek	Openbaar

23	201729189	Bijlage 20 bij de motivering - Verkeerskundig onderzoek ontsluiting Westervoort-Noord	Openbaar
24	201729190	Bijlage 21 bij de motivering - Participatieverslag	Openbaar

Westervoort, 12 mei 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter (MA)
secretaris

Drs. A.J. van Hout
burgemeester